

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 439

гр. Враца, 07.09.2022 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВРАЦА, Ш-ТИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в закрито заседание на седми септември през две хиляди двадесет
и втора година в следния състав:

Председател: Мирослав Д. Досов

Членове: Росица Ив. Маркова
Камелия Пл. Колева

като разгледа докладваното от Камелия Пл. Колева Въззивно частно
гражданско дело № 20221400500325 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 274 и следващите във връзка с чл. 577 от Гражданския
процесуален кодекс /ГПК/.

Образувано е по жалба на Б. Ц. С., ЕГН *****, от гр. Монтана, чрез
пълномощника му адв. П. П., преупълномощена от К. А., от с. ***, срещу определение № 3
от 18.07.2022 г. на съдия по вписванията при Районен съд – Козлодуй, постановено по
заявление вх.рег. № 1636/18.07.2022 г. в регистъра на Служба по вписванията гр. Козлодуй
към Агенцията по вписванията, с което е отказано да бъде разпоредено вписване на
едностранно прекратяване на договор за аренда за имот, находящ се в землището на с. ***.

В жалбата се твърди, че отказът е незаконосъобразен поради противоречие с
материалния и процесуалния закон, необоснован и неправилен. Твърдените пороци са
обосновани с неправилно тълкуване на текста на чл. 27, ал. 1, т. 5 ЗАЗ от съдията по
вписванията. Според жалбоподателя този текст позволява да бъде вписано прекратяване на
договор за аренда, настъпило по силата на загуба на дееспособността на арендатора, която в
случая се изразява в загуба на неговата правосубектност като юридическо лице с
обявяването му в несъстоятелност, и щом в самия договор не е предвидено друго. Посочено
е, че дружеството арендатор е обявено в несъстоятелност, за което е бил приложен към
заявлението копие от актуалното му състояние. Необходимостта от вписване на това
обстоятелство е обоснована с характера на договора като траен договор и правният интерес
на арендодателя от вписването поради обременяване на земята му. Оспорва се мотива на
съдията по вписванията, че се вписват само актове, но не и обстоятелства. В подкрепа на
този довод се цитира съдебна практика. Жалбоподателят се позовава на чл. 2 от Правилника
за вписванията, посочвайки, че препратката се отнася до чл. 27, ал. 2 ЗАЗ, в който случай се

касае не за вписване на акт по чл. 112 ЗС и чл. 4 ПВ, а на обстоятелство относно прекратяване на арендния договор поради прекратяване на юридическото лице по смисъла на чл. 27, ал. 1, т. 5 ЗАЗ. В подкрепа на възраженията е приложена съдебна практика. При тези доводи е поискано определението, с което е отказано да се разпорежи вписване по заявлението да бъде отменено и вместо него да бъде постановено друго, с което преписката да бъде върната на съдията по вписванията с разпореждане за извършване на вписване.

Настоящият съдебен състав, след като обсъди доводите, изложени в жалбата, мотивите на съдията по вписванията и оцени поотделно и в съвкупност доказателствата по делото, намира за установено от фактическа страна следното:

Пред Служба по вписванията при Районен съд – Козлодуй Б.С., представляван от К. А., и в качеството си на страна по договор за аренда и собственик на недвижимите имоти – земеделска земя, предмет на този договор, е подал заявление с вх. № 1636/18.07.2022 г., с което е поискал да бъде вписано прекратяване на договор за аренда, сключен с „*** 2000“ ЕООД в качеството му на арендатор, вписан по № 60, том III, вх.р. № 1095 от 2014 г. на Служба по вписванията при Районен съд – Козлодуй, по отношение на следния поземлен имот – земеделска земя, находяща се в землището на с. ***, община Хайредин, област Враца, а именно: поземлен имот с идентификатор 47010.157.17, с площ от 7592 кв.м., находящ се в с. ***, община Хайредин, област Враца, местността ***, начин на трайно ползване – нива, категория на земята – 4 /четвърта/, стар идентификатор – няма, номер по предходен план – 157017, на основание чл. 27, ал. 2 от ЗАЗ поради прекратяване дейността на дружеството.

Към заявлението е приложено удостоверение за актуалното състояние на „*** 2000“ ЕООД, от което е видно, че дейността му е прекратена, което обстоятелство е вписано в търговския регистър на 06.08.2022 г. Приложено по делото е решение № 44 от 08.06.2022 г., постановено по т.д. № 25/2022 г. по описа на Окръжен съд – Враца, от което се установява, че е обявена неплатежоспособност на „*** 2000“ ЕООД с начална дата 31.12.2020 г., спрямо това дружество е открито производство по несъстоятелност, допуснато е обезпечение чрез налагане на запор и възбрана върху имуществото му, постановено е прекратяване на дейността на предприятието, към наименованието му е добавено „в несъстоятелност“ и производството е спряно до наличие на предпоставките по чл. 632, ал. 2 ТЗ или до внасяне на необходимата сума за плащане на първоначално нужните разноски съгласно чл. 629б ТЗ.

Наличен по делото и представен към заявлението е договор за аренда на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията на 16.04.2014 г., вх. рег. № 1095, № 60, том III, стр. 39959, сключен между Б. Ц. С. като арендодател и „*** 2000“ ЕООД като арендатор с предмет предоставяне на арендатора за временно ползване на собствената на арендодателя земеделска земя заедно с трайните вложения върху нея, представляваща нища от 7,592 дка, четвърта категория, в м. ***, представляваща имот № 157017 /парцел № 17 от масив № 157/, по КВС за землището на с. ***, община Хайредин, област Враца, ЕКАТТЕ 47010, при граници № 000691 полски път на община Хайредин, № 157018 нива на н-ци на П. Ц. В. и С., № 157012 нива на И. К. А., № 157021 нива на П. Б. П., за срок от 10 /десет/ стопански

години – от 01.20.2014/2015 г. до 01.20.2024/2025 г. при арендно плащане по 30,00 лева на декар или общо 227,76 лева годишно. В договора е предвидено, че се прекратява предсрочно при използване на земята не по предназначение; при забавяне на арендните плащания; при принудително отчуждаване на арендуваната земя за държавни и общински нужди; по взаимно съгласие. Посочено е, че за неуредените въпроси се прилагат ЗАЗ, ЗЗД и общото гражданско законодателство.

Към заявлението е представен още документ за платена държавна такса и скица на имота.

С определението, чиято отмяна се иска в настоящото производство, съдията по вписванията е отказал да разпорежи вписване по подаденото пред него заявление от Б.С.. Мотивирал е отказа си, че към дата на искането има процедура по несъстоятелност, но не и прекратяване на юридическото лице, както е предвидено в чл. 27, ал. 1, т. 5 ЗАЗ, поради което е счел, че заявлението за едностранно прекратяване на договора за аренда не представлява акт, подлежащ на вписване. В мотивите си съдията по вписванията е цитирал приложимите норми, а именно чл. 2 от Правилника за вписванията, чл. 27, ал. 1, т. 5 ЗАЗ и чл. 632, ал. 1 и ал. 2 ТЗ, обобщавайки обхвата на проверката, която може да извършва съгласно указанията, дадени в тълкувателно решение № 7/2012 г. от 25.04.2013 г. на ОСГТК на ВКС.

При така възприетата фактическа обстановка, настоящият съдебен състав прави следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима - подадена е в срока по чл. 275, ал. 1 ГПК, изхожда от легитимирано заинтересовано лице по смисъла на чл. 531, ал. 1 ГПК, касае обжалваемо съгласно чл. 274, ал. 1, т. 2 във връзка с чл. 577 ГПК определение, материализиращо отказ за извършване на нотариално удостоверяване, и от към съдържание и приложения е редовна, поради което се явява допустима. Разгледана по същество, жалбата е основателна по следните съображения:

Съгласно постановките на тълкувателно решение № 2 от 20.07.2017 г. на ВКС по т. д. № 2/2015 г., ОСГТК, в ЗАЗ са предвидени няколко хипотези на вписване: на арендния договор /чл. 3, ал. 1, изречение второ/, неговото продължаване - изменение досежно срока /чл. 18, ал. 1/ и прекратяването на договора за аренда на земя /чл. 27, ал. 2 ЗАЗ - изискването за вписване е само по отношение прекратяването на договора за аренда на земя/. Общо правило за всички хипотези по чл. 27, ал. 1 ЗАЗ при прекратяване на договора за аренда, когато негов обект е земеделска земя, е предвидено в ал. 2 на същия текст - прекратяването се вписва в службите по вписванията. Изискването за вписване не е обусловено от конкретното основание по чл. 27, ал. 1 ЗАЗ за прекратяване - за вписването са ирелевантни фактите, водещи до прекъсване на арендното правоотношение, и същото се отнася за всички основания за предсрочно прекратяване. То е обусловено от необходимостта да бъде осигурена публичност и противопоставимост, като се съобрази и предвидената в чл. 21 Конституцията особена закрила на земеделската земя. Договорът за аренда е траен договор с

установен законов минимален срок пет стопански години с цел оптималното използване на земеделската земя, предвид особеното ѝ предназначение. Необходимостта от вписване се отнася за всяко предсрочно прекратяване на договор за аренда на земеделска земя и без оглед способа за прекратяването. Редът /с извънсъдебно изявление или съдебно/ също не е обусловен от основанията за преустановяване на договорната връзка, а е в зависимост от продължителността на договора и предмета му - дали земята частна, респ. общинска или държавна.

Сред предвидените хипотези на прекратяване, подлежащо на вписване съгласно чл. 27, ал. 2 във връзка с чл. 27, ал. 1 ЗАЗ е прекратяване на договора за аренда „освен по други причини, посочени в закона, още и със смъртта или с поставянето под запрещение на арендатора, съответно с прекратяването на юридическото лице-арендатор, доколкото в договора не е предвидено друго“. Тълкуването на този текст позволява да се приеме, че договорът за аренда се прекратява, освен по причини, предвидени в други закони, и със прекратяване съществуването на арендатора – физическо лице, поради смърт, или при продължаващото му съществуване, но със загубата на неговата дееспособност, а когато е юридическо лице – с неговото прекратяване. Добавката „доколкото в договора не е предвидено друго“ следва да се разбира, освен ако в договора не е запазено действието му при наличие на тези хипотези, каквато клауза настоящият договор за аренда не съдържа.

Хипотезата „прекратяване на юридическото лице-арендатор“ по смисъла на чл. 27, ал. 1, т. 5 ЗАЗ следва да се разбира в общия случай като прекратяване на правосубектността му. Прекратяване на правосубектността на юридическо лице представлява както прекратяване на дейността му /десезиране на неговите органи и невъзможност да изпълнява дейността си/, така и заличаване от регистъра, в който е вписан /пълна загуба на правосубектност, сходна на смъртта на физическо лице, при която юридическото лице престава да съществува въобще/. Прекратяването на юридическото лице във форма на заличаване не настъпва автоматично с прекратяването на дейността му, а се предшества от производства по ликвидация или несъстоятелност. Подобно разбиране – че ЗАЗ използва общото понятие „прекратяване на юридическо лице – арендатор“ в двете му форми – заличаване и прекратяване на дейността, е обусловено от разграничението на основанията за прекратяване на договор за аренда с арендатор физическо лице. В този случай договорът за аренда се прекратява със смъртта на физическото лице – арендатор, което от своя страна е равносилно на заличаване на юридическото лице, както и със загуба на дееспособността на физическото лице – арендатор, в който случай лицето не може валидно да изразява воля и да извършва действия само, поради което се отъждествява с прекратяване дейността на юридическо лице.

Разбирането, вложено в текста на чл. 27, ал. 1, т. 5 ЗАЗ, дори да не се отъждествява с двете форми, посочени по-горе, би могло да се тълкува, че отново засяга хипотезата на прекратяване на дружеството при обявяване в несъстоятелност. Изложеното становище стъпва на нормите от Търговския закон, които правят разграничение между прекратяване на юридическото лице и заличаването му. В първия случай текстът на чл. 154, ал. 1, т. 4

ТЗ посочва, че дружествата с ограничена отговорност се прекратяват при обявяване в несъстоятелност, какъвто е настоящият случай. С обявяването в несъстоятелност дейността на предприятието се прекратява, независимо от спирането на производството съгласно чл. 632, ал. 1 и чл. 711, ал. 1 ТЗ. Казано по друг начин, прекратяването на юридическото лице по смисъла на чл. 27, ал. 1, т. 5 ЗАЗ се отъждествява с прекратяване на дейността му в рамките на производство по несъстоятелност, доколкото това е една от формите за прекратяване на дружеството по смисъла на чл. 154, ал. 1, т. 4 ТЗ.

Логиката на изложеното тълкуване произтича и от състоянието на дружеството „в несъстоятелност“ – то обективно не може да изпълнява правата и задълженията си по договора за аренда и действието на същия се явява безпредметно. Ето защо, е юридически неоправдано да се приеме, че договорът за аренда продължава да действа през цялото време на производството по несъстоятелност чак до евентуалното заличаване на търговеца, при положение, че той реално не би могъл да бъде изпълняван. Именно тази логика би следвало да се търси при взетото законодателно решение, израз на което е предвиденото прекратяване в тази хипотеза.

Дадените мотиви дават основание да се приеме, че представеното вписано в търговския регистър съдебно решение за обявяване на дружеството-арендатор в несъстоятелност и прекратяване на дейността му обосновава наличие на посоченото основание за прекратяване на арендния договор и обуславя вписването му по отношение на заявителя и имота, предмет на договора.

Проверката, която е извършена, и изведените от нея констатации на съдията по вписванията, са неправилни. Правомощията на съдията по вписванията не се простират в никакъв случай до проверка и изследване на материалноправните отношения между страните по договора, вписване прекратяването на който се иска. Единственото негово задължение, регламентирано в ПВп, е да провери дали му е представен акт, подлежащ на вписване, и дали той от външна страна отговаря на изискванията за форма.

Както се посочи по-горе, представените доказателства установява в случая, че и двете предпоставки са налице - договорът за аренда е прекратен, поради прекратяване на юридическото лице – арендатор по смисъла на чл. 27, ал. 1, т. 5 ЗАЗ, в изискуемата за това форма, изявлението съдържа всички предвидени от закона реквизити и актът е от категорията на тези, подлежащи на вписване, с оглед наличието на изрична разпоредба в специален закон – чл. 27, ал. 2 ЗАЗ.

Изложените мотиви правят основателна частната жалба и обуславят отмяна на атакувания отказ и връщане на делото на Служба по вписванията при Районен съд - Козлодуй за извършване на вписване на посоченото обстоятелство-прекратяването на договора за аренда по отношение на заявителя Б. Ц. С. и за имота, посочен в изявлението.

Мотивиран от горното и на основание чл. 577 ГПК, Окръжен съд - Враца, в настоящия съдебен състав,

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ определение № 3 от 18.07.2022 г. на съдия по вписванията при Районен съд – Козлодуй, постановено по заявление вх.рег. № 1636/18.07.2022 г. в регистъра на Служба по вписванията гр. Козлодуй към Агенцията по вписванията, с което е отказано да бъде разпоредено вписване на едностранно прекратяване на договор за аренда за имот, находящ се в землището на с. ***.

ВРЪЩА делото на съдията по вписванията при Районен съд – Козлодуй за извършване на вписването от датата на подаване на заявлението.

Определението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____